

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE HULL
LOCALITÉ DE GATINEAU
« Chambre civile »

N° : 550-22-009834-076

DATE : 19 juillet 2010

SOUS LA PRÉSIDENTENCE DE L'HONORABLE RAOUL P. BARBE, J.C.Q.

DENIS BOUCHARD et. GUYLAINE CÔTÉ, [...], Cantley, (Québec), [...]

demandeurs

c.

PATRICK FOLEY, [...], Cantley, (Québec), [...]

défendeur

JUGEMENT

JB2754

[1] Par une demande judiciaire, signifiée le 7 mai 2007, les demandeurs réclament 21 284,35 \$ pour vices cachés et malfaçons. Cette réclamation est amendée et portée à 33 060,54 \$.

LES FAITS

[2] Le défendeur est un entrepreneur qui fait affaires sous la raison sociale « *Les Constructions et Rénovations Pat Foley* » selon l'immatriculation au Registre des entreprises, le 25 juin 2002. Selon le registre, cette entreprise fait de la charpenterie, de la menuiserie et de la rénovation et son domicile est situé au 15, des Tourterelles à Cantley (P-1).

[3] Le 29 avril 2003, la Régie du bâtiment intente une poursuite contre le défendeur en vertu de l'article 46 de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1) parce qu'il n'avait pas de licence le 18 novembre 2002, date de l'infraction (P-29).

[4] Le 7 mai 2003, le défendeur constitue la compagnie 6094236 Canada inc. pour faire de la construction générale et de la rénovation générale sous le nom « *Les Constructeurs Vision R* ». Il en est l'administrateur, le président et l'actionnaire principal. L'adresse de la compagnie est 15, Impasse Hébert à Cantley.

[5] Le 11 juillet 2003, la Régie du bâtiment émet à la compagnie « *Les Constructeurs Vision R* » une licence qui atteste que le titulaire est autorisé à soumissionner, organiser, coordonner, exécuter et faire exécuter les travaux de construction inclus dans les catégories et sous catégories suivantes : Entrepreneur général : 1.2 petits bâtiments, 1.3 Bâtiments de tout genre; entrepreneur spécialisé ; 2.5 excavations et terrassement; 2.7 travaux d'emplacement; 3.2 petits ouvrages de béton; 4.2 travaux de maçonnerie non structurale, marbre et céramique; 5.2 ouvrages métalliques; 6.1 charpentes de bois; 6.2 travaux de bois et plastique; 7 isolation étanchéité couverture et revêtement extérieur; 8. portes et fenêtres; 11.2 équipements et produits spéciaux; 12 armoires et comptoirs usinés; 13.5 installations spéciales ou préfabriquées; 17.2 intercommunication, téléphone et surveillance (P-28).

[6] Le 12 mai 2004, le défendeur radie au Registre des entreprises son entreprise qui faisait affaires sous le nom « *Les Constructions et Rénovations Pat Foley* ».

[7] Le 7 février 2005, le défendeur demande à la municipalité de Cantley un permis pour construire un bâtiment résidentiel au 4, Impasse du Geai-bleu sur un terrain d'une superficie de 4 585,6 m². Il en est l'entrepreneur personnellement. La valeur déclarée du bâtiment est de 170 000 \$. Le bâtiment aurait 3 chambres, 2 étages 198,78 m² conformes à un plan préparé par monsieur Brunelle. Le bâtiment aurait un puits artésien et un égout prévu. La municipalité délivre le permis le 3 mars 2005, permis en vigueur jusqu'au 3 mars 2006 (P-27).

[8] Le défendeur explique à l'audition que lorsque sa compagnie a moins d'ouvrage, il construit personnellement une maison qu'il habite en vue d'une vente éventuelle.

[9] Le 1^{er} avril 2005, le défendeur achète, de la compagnie de monsieur Claude Hébert, 4040333 Canada inc., un terrain vague avec garantie légale. La vente est faite pour le prix de 22 500 \$ (P-2).

[10] Le même jour, le défendeur emprunte de la Caisse populaire Desjardins, la somme de 152 000 \$ pour financer la construction de la maison sur ce terrain en donnant une garantie immobilière (P-3).

[11] Le défendeur et sa famille habitent la maison au début de l'été 2005.

[12] Le 12 juillet 2005, le défendeur fait dresser par l'arpenteur-géomètre Daniel Handfield un plan et un certificat de localisation montrant un terrain au coin des rues Sizerin et Impasse du Geai-bleu (P-26).

[13] À l'automne 2005, le défendeur donne mandat au courtier immobilier Royal LePage de vendre cette propriété à 289 000 \$.

[14] Les demandeurs s'intéressent à cette propriété; ils la visitent, prennent connaissance de la déclaration du vendeur établissant que cette propriété n'a pas de problème particulier et notamment qu'il n'y a jamais eu d'infiltration d'eau dans le sous-sol.

[15] Le 22 janvier 2006, les demandeurs font une offre d'achat au montant de 273 000 \$ sous réserve de l'obtention du financement et d'une inspection pré-achat (P-22).

[16] Le défendeur-vendeur fait une contre-proposition à 275 000 \$ (P-23). La contre-proposition est acceptée le 23 janvier 2006.

[17] Le 26 janvier 2006, un évaluateur agréé fait un relevé technique et l'évaluation physique de la maison. Dans les remarques particulières de son rapport (P-25) il indique notamment ce qui suit :

«1.13.1 Il est suggéré de vérifier le niveau du terrain à l'arrière du garage au printemps, car il se peut que le terrain soit en pente vers le garage, ce qui causerait de l'infiltration d'eau par la porte arrière du garage [...]

3.1.3. Il y a des fissures importantes sur le plancher du sous-sol et le plancher n'est pas de niveau. »

[18] Le 29 janvier 2006, la condition d'inspection est levée moyennant certaines corrections (P-6) et il est convenu que la prise de possession se fera le 28 mars 2006, mais que le vendeur continuera d'occuper les lieux jusqu'au 31 mai 2006 moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 600 \$ (P-24).

[19] Il est aussi convenu que le défendeur terminera les travaux de construction notamment par l'installation d'une hotte de cuisine, l'installation d'un radiateur près de la porte patio, l'installation des événements de salle de bain et de sècheuse, la pose de scellant autour de la douche, la réparation, la peinture et le sablage des murs des escaliers (P-6).

[20] Le 17 mars 2006, les parties signent le contrat notarié (P-4). Le défendeur-vendeur y est décrit comme « entrepreneur général ».

- [21] Le 1^{er} juin 2006, les demandeurs-acheteurs débutent l'occupation de la maison.
- [22] Le 5 juin 2006, les demandeurs constatent, après une averse, une infiltration d'eau dans le sous-sol; ils en informent le vendeur verbalement.
- [23] Le 30 juin 2006, après une averse, les demandeurs constatent une nouvelle infiltration d'eau; ils en informent le vendeur qui aurait alors admis en avoir eu dans le passé et qu'il croyait avoir contrôlé la situation.
- [24] Le 3 juillet 2006, nouvelle infiltration d'eau au sous-sol, les demandeurs en informent le défendeur.
- [25] Comme le défendeur ne prend aucune mesure pour régler ce problème d'infiltration, le 5 juillet 2006, le demandeur-acheteur envoie une lettre au défendeur-vendeur pour confirmer par écrit les infiltrations dénoncées verbalement les 5 juin, 30 juin et 3 juillet 2006 (P-7) :

« La présente a pour but de vous signaler formellement un vice important à la résidence du 4, impasse du Geai-bleu à Cantley que vous nous avez vendue le 17 mars 2006 (Dossier 06JJ0019) devant le notaire Joanne Jacob.

Nous habitons la résidence depuis le 1^{er} juin 2006, depuis ce court moment 3 averses ont engendrées à chaque fois des inondations du sous-sol ayant causé des dommages aux murs et tapis. Ces problèmes que vous avez alors constatés et admis avoir essayé de corriger dans le passé, n'ont pas été signalés, ni à mon attention, ni à celle de l'évaluateur René Tardif. Ils ont été rapportés à votre attention verbalement par Denis Bouchard, les 5 juin 2006, 30 juin 2006 et 3 juillet 2006.

À compter d'aujourd'hui, nous demandons une expertise sur la nature des dommages due aux inondations à l'ingénieur Michel Charron et une description des travaux de correction des problèmes d'inondations. Ces rapports vous seront acheminés afin que ces travaux soient réalisés dans les plus brefs délais.

Nous vous demandons également de réparer les dommages causés aux murs et tapis.

Autres travaux à terminer :

- *Peinture escalier.*
- *Coin porte de garage.*
- *non-fonctionnement du foyer au gaz à corriger. »*

[26] Le 5 juillet 2006, à la demande de l'acheteur Bouchard, l'ingénieur Michel Charron expertise la maison en litige afin de constater et de faire les observations pour expliquer les infiltrations d'eau qui se sont produites au sous-sol trois fois depuis l'occupation du 1^{er} juin 2006. L'expert fait des photos des endroits stratégiques, qu'il inclut dans son rapport écrit.

[27] Le 7 juillet, l'ingénieur Charron retourne sur la propriété pour effectuer un relevé des élévations du plancher du sous-sol, en regard de l'élévation de l'eau d'une mare d'eau et aussi en regard de l'élévation des fossés municipaux devant la propriété. Ce relevé lui permet de constater que le niveau de l'eau dans la mare était exactement à la même élévation que le niveau du plancher du sous-sol de la maison. Cette situation, selon l'ingénieur Charron a pour effet de saturer d'eau le sol environnant, du moins jusqu'à l'élévation du plancher du sous-sol. La nappe phréatique ainsi créée se retrouverait immédiatement en dessous du plancher du sous-sol de la maison. Par contre, le fossé municipal près de la mare est à une élévation inférieure de 1.515 mètres en contrebas du plancher (P-8b).

[28] Le 8 juillet 2006, l'ingénieur Charron rédige son rapport. Ses conclusions sont les suivantes (P-8, P-11 et P-12) :

« Selon moi, les problèmes d'infiltration d'eau au sous-sol sont causés par les phénomènes suivants :

La résidence a été construite à une élévation trop basse, compte tenu du drainage provenant de la partie Est de la propriété.

L'eau s'infiltré le long des fondations, principalement le long du mur Est et se dirige ensuite vers les drains de fondation.

Il y a aussi des points d'infiltration le long du mur Sud et un peu le long du Ouest (façade).

L'eau engorge les drains de fondation au point tel que la pompe du sous-sol ne peut suffire à la tâche, d'où une résurgence à différents endroits sur le plancher du sous-sol.

Je ne crois pas que la résidence ait été construite sur une source d'eau, sinon des mesures permanentes d'atténuation auraient été prises; je crois plutôt que la principale source d'infiltration provienne de l'infiltration le long des Est et Sud.

Le problème a été créé de toutes pièces par les choix du constructeur de la résidence, ainsi :

- *La résidence a été construite dans le chemin de drainage naturel des eaux, sans y aménager de système de diversion de celles-ci.*
- *Étant donné la profondeur des fossés municipaux (1.5 mètres plus bas que le plancher du sous-sol de la résidence), il est inconcevable que les drains du sous-sol n'y aient pas été raccordés par gravité, sans avoir recours à une pompe.*
- *Je présume que les constructeurs ont rencontré un horizon rocheux et ont voulu éviter des coûts de fractionnement mécanique du roc et ont adopté la solution la moins dispendieuse pour lui, soit l'installation d'une pompe.*
- *De toute façon, même dans de tels cas, il serait présomptueux de n'installer qu'une seule pompe; le système devrait plutôt être composé de deux pompes dont l'une serait alimentée par un système auxiliaire (génératrice ou batteries).*

Afin de résoudre les problèmes d'infiltration, il y aurait lieu de procéder aux travaux suivants, à savoir :

- *Installer des gouttières de toiture et s'assurer de leur décharge loin des murs de fondation.*
- *Installer une conduite de décharge gravitaire depuis le fossé municipal, jusqu'à la maison, et ainsi éliminer le système de pompage.*
- *Creuser un fossé de décharge depuis le fossé municipal, vers la mare d'eau afin de la drainer.*
- *Assurer un drainage positif autour de la maison, c'est-à-dire s'assurer que les eaux s'éloignent de la fondation sur tout le périmètre de la maison.*
- *Effectuer des travaux de terrassement, de rigole et de pose de drain derrière la propriété pour s'assurer d'éloigner les eaux de ruissellement de la maison.*

- *Les conduites de drainage dans les margelles autour des fenêtres du sous-sol devront être coupées et on devra y installer un bouchon ou grillage, afin de prévenir la migration de particules vers les drains de fondation. »*

[29] Comme le défendeur-vendeur ne donne aucune suite à cette mise en demeure, le demandeur consulte une avocate qui envoie au défendeur, le 9 août 2006, la mise en demeure suivante (P-13) :

« En date du 17 mars 2006, nos clients ont fait l'achat de votre propriété située au 4, impasse du Geai-bleu à Cantley que vous avez construite pour revendre.

Suite à la vente, vous avez continué d'occuper l'immeuble et ainsi, ce n'est que le 1^{er} juin 2006 que nos clients en ont pris possession.

Comme vous le savez, depuis le 1^{er} juin 2006, nos clients ont constaté que l'immeuble était affecté de problèmes d'infiltration d'eau au sous-sol.

Après avoir tenté de découvrir l'origine desdites infiltrations d'eau et comme les nombreuses demandes qui vous furent dirigées sont demeurées vaines, nos clients ont retenu les services de l'ingénieur Michel Charron afin d'expertiser l'immeuble et connaître les causes des infiltrations d'eau récurrentes.

Dans son rapport d'expertise, l'ingénieur conclut que les problèmes d'infiltration d'eau au sous-sol sont causés par les déficiences suivantes :

- a) *La résidence a été construite à une élévation trop basse, compte tenu du drainage provenant de la partie Est de la propriété;*
- b) *L'eau s'infiltré le long des fondations, principalement le long du mur Est et se dirige ensuite vers les drains de fondation;*
- c) *Il y a aussi des points d'infiltration le long du mur Sud et un peu le long du mur Ouest (façade);*
- d) *L'eau engorge les drains de fondation au point tel que la pompe du sous-sol ne peut suffire à la tâche, d'où une résurgence à différents endroits sur le plancher du sous-sol;*
- e) *La principale source d'infiltration provient de l'infiltration le long des murs Est et Sud.*
- f) *Le problème a été créé par les choix du constructeur de la résidence, ainsi :*

- i) *La résidence a été construite dans le chemin de drainage naturel des eaux, sans y aménager de système de diversion de celles-ci.*
- ii) *Étant donné la profondeur des fossés municipaux, il est inconcevable que les drains du sous-sol n'aient pas été raccordés par gravité, sans avoir recours à une pompe.*
- iii) *Dans ce cas, le système aurait dû être composé de deux pompes dont l'une serait alimentée par un système auxiliaire;*

Les conclusions de notre expert ont d'ailleurs été confirmées lors des infiltrations d'eau récentes survenues suite aux pluies importantes des derniers jours.

Non seulement une telle façon de construire ne respecte-t-elle pas les règles de l'art, mais elles constituent une façon téméraire de construire en violant allègrement toutes les normes de règles de l'art dans le domaine de la construction résidentielle.

Suivant ces constats, l'expert Charron conclut que les travaux ci-après devront être effectués :

- a) *Installer des gouttières de toiture et s'assurer de leur décharge loin des murs de fondation.*
- b) *Installer une conduite de décharge gravitaire depuis le fossé municipal, jusqu'à la maison, et ainsi éliminer le système de pompage.*
- c) *Creuser un fossé de décharge depuis le fossé municipal, vers la mare d'eau afin de la drainer.*
- d) *Assurer un drainage positif autour de la maison, c'est-à-dire s'assurer que les eaux s'éloignent de la fondation sur tout le périmètre de la maison.*
- e) *Effectuer des travaux de terrassement, de rigole et de pose de drain derrière la propriété pour s'assurer d'éloigner les eaux de ruissellement de la maison.*
- f) *Les conduites de drainage dans les margelles autour des fenêtres du sous-sol devront être coupées et on devra y installer un bouchon ou grillage, afin de prévenir la migration de particules vers les drains de fondation.*

Il est clair que non seulement les différents éléments soulevés par l'expert Michel Charron constituent des vices cachés au sens des articles 1726 et suivants du Code civil du Québec lequel vous impose, à titre de vendeur d'un immeuble, de garantir à l'acheteur que l'immeuble vendu est exempt de vices cachés.

Mais en plus, compte tenu du fait que cet immeuble a été construit spécifiquement pour les fins de revente par vous-même et qu'il ne s'agit pas de votre première construction, les présentes constituent également des déficiences au sens des articles 2120 du Code civil du Québec.

Dans les deux cas, vous êtes responsable de la qualité des travaux effectués et nos clients exigent, à défaut par vous de refaire ledits ouvrages conformément aux règles de l'art et aux directives de l'expert Michel Charron, que vous soyez tenus responsables du coût de réfection desdites malfaçons et vices. Les coûts s'établissent en date de ce jour à la somme de 7 800 \$ tel qu'il appert de l'estimation datée du 9 août 2006 dont copie est jointe à la présente pour votre gouverne.

Par ailleurs, en sus du montant ci-haut mentionné, nos clients entendent également vous réclamer les frais d'expertise qu'ils ont eu à subir et qu'ils auront à subir, frais qui sont estimés en date de ce jour à la somme de 3 000 \$ ainsi que les dommages et intérêts que nos clients subissent, continuent à subir et subiront à cause des infiltrations d'eau et des travaux à être effectués, dommages pour lesquels nos clients vous tiennent responsables d'autant plus qu'ils ont des motifs de croire que vous étiez pleinement au courant des problèmes d'infiltrations d'eau récurrents au sous-sol et que c'est délibérément que vous avez caché cette information de nos clients. Ils estiment ces dommages, le tout à parfaire, à la somme de 3 000 \$, le tout formant un grand total de 13 800 \$, somme qui vous est par les présentes réclamée.

Ainsi, vous êtes dans un premier temps, mis en demeure de prendre connaissance des différents rapports et d'établir quelque expertise qu'il vous sera loisible de faire d'ici le 18 août 2006.

Dans un deuxième temps, à défaut par vous d'avoir communiqué avec la soussignée et d'avoir établi à la satisfaction de nos clients et de l'expert Michel Charron, un échéancier des travaux à être effectués, soyez avisé que nos clients entreprendront à vos frais les travaux à être effectués le 1^{er} septembre 2006 et ils exigeront que la susdite somme de 13 800 \$ soit versée à nos bureaux, par la remise d'un chèque certifié à l'ordre de Décarie Fortin en fidéicommiss, à défaut de quoi, des procédures seront entreprises contre vous sans autre avis ni délai visant à recouvrer cette somme. »

[30] Le demandeur envoie aussi au défendeur copie du rapport de l'ingénieur Charron et une estimation pour la pose de deux drains (P-13a) :

- «- Creuser une tranchée de 2 pieds de largeur par trois pieds de profondeur sur une distance de 135 pieds.
- Placer un drain français à la base de cette tranchée.
- Remplir la tranchée de pierre trois quarts nets.
- Placer un géotextile autour du trois quarts nets.
- Ajout de 4 pouces de terre jardin pour cacher la tranchée.

Prix : 3 500 \$

- Creuser jusqu'au plancher du sous-sol et placer un drain sous le niveau de la pompe.
- Creuser une tranchée de 2 pieds de largeur par 8 pieds de profondeur par 25 pieds de longueur pour rejoindre la première tranchée. Pour conserver une pente dans la deuxième tranchée, il faudra faire baisser la profondeur de la première tranchée d'eau d'au moins 4 pieds sur environ 30 pieds pour que l'eau puisse se verser dans le fossé à la droite de la maison. Ce drain aura 75 pieds.
- Le drain sera fait comme le premier (géotextile, terre, drain).
- Ajout de terre sous la galerie.
- Calfeutrage autour de la margelle
- Changer la pente du terrain pour lui donner une pente de 2 % (sur 12 pieds tout le tour de la maison).
- Refaire la tourbe suite aux travaux (aux endroits endommagés)
- Raccordement de la pompe au drain français (percé la fondation et ouvrir le plancher sur une distance de un pied et demi).

Prix : 4 300 \$

N.B : Des frais additionnels pourraient être ajoutés si la présence de roche venait gêner l'excavation et ainsi la réalisation du contrat. »

[31] Le demandeur produit une réclamation à son assureur Desjardins assurances. Le demandeur produit les factures du dégât d'eau assumé par l'assureur :

P-16 a)	2006-08-23	2 759,71 \$
P-16 b)	2006-08-23	5 656,81 \$
P-16 c)	2006-08-23	558,27 \$
P-16 d)	2006-08-25	1 898,41 \$

[32] Le jeudi 20 septembre 2006, à la demande du défendeur, l'ingénieur André Beaulieu procède en présence du vendeur Foley et de l'acheteur Bouchard à la visite de la maison afin d'en évaluer l'état et de vérifier dans quelle mesure elle est affectée par des vices cachés. Avant cette visite, l'ingénieur Beaulieu avait pris connaissance du rapport de l'ingénieur Charron.

[33] En octobre 2006, le demandeur fait réparer le sous-sol pour un coût de 4 280,38 \$ (P-16 e)).

[34] Au mois d'octobre 2006, le demandeur fait exécuter, à l'extérieur, des travaux pour éloigner l'eau de la maison (P-15).

[35] Le 23 octobre 2006, soit plus d'un mois après sa visite des lieux, l'ingénieur Beaulieu signe le rapport qui suit (D-1) :

« Lors de cette expertise, nous avons examiné attentivement, le sous-sol, de même que l'extérieur de cette résidence. Notre expertise a débuté par l'examen du sous-sol au cours duquel monsieur Bouchard nous a indiqué que des infiltrations d'eau se produisaient de façon récurrente, principalement le long des murs "est" et sud. Nous avons noté lors de cette inspection du sous-sol, la présence d'une pompe d'épuisement dans le coin sud-est. Cette pompe s'est mise en marche aussitôt que nous avons soulevé le couvercle protégeant celle-ci. Nous avons aussi noté que la partie inférieure du fini des murs du sous-sol avait été découpée et enlevée, ceci du au fait que les matériaux avaient été endommagés par les infiltrations d'eau.

Nous avons poursuivi notre investigation en examinant l'extérieur de cette résidence où nous avons été à même de constater que la partie arrière du terrain en contact avec le mur de fondation "est" possède une forte pente, favorisant l'écoulement de l'eau de surface vers la résidence. Nous avons aussi constaté que le conduit provenant de la pompe d'épuisement située dans la partie sud-est du sous-sol déversait l'eau dans un petit étang situé à environ 6 mètres au sud de la résidence. Nous avons finalement vérifié la localisation de l'extrémité du conduit servant à déverser l'eau collectée par le drain français dans le fossé situé le long de la rue du Sizerin. Une importante différence de niveau entre les drains français ceinturant les

murs de fondation de cette résidence et le fossé le long de la rue du Sizerin, a été observée.

En conclusion, nous sommes d'avis qu'aucun vice caché n'affecte cette résidence. En effet, l'importante pente du terrain à l'arrière de cette résidence était parfaitement visible lors des visites préachat effectuées par M. Bouchard, tout comme l'absence de gouttière d'ailleurs. De plus, le raccordement du conduit de la pompe d'épuisement à l'étang situé à environ 6 mètres de la résidence n'était pas inconnu de M. Bouchard. Enfin, le fait que les conduits raccordant le fond des margelles aux drains français situés près des empattements excèdent le niveau des perforations en leur pourtour qui leur permet de collecter l'eau et de l'acheminer jusqu'aux drains français.

Nous croyons que les infiltrations d'eau qui sont survenues dans le sous-sol ont probablement été occasionnées par un arrêt momentané de la pompe d'épuisement. Ceci relève de la responsabilité de l'actuel propriétaire qui doit s'assurer du bon fonctionnement de la pompe en tout temps. »

[36] Le 24 novembre 2006, l'assureur La Personnelle, envoie au demandeur un courriel pour déterminer les modalités de l'indemnisation (P-17) :

*« tel que demandé, voici le détail du règlement comptant ... \$3 107,48
le matériel ...\$1507,48
la main d'œuvre...80 hresX\$20/hres = \$1600,00*

Si vous choisissez cette option, je recommande le chèque qui est fait payable à votre nom seulement et vous faites les travaux à votre convenance. Vous recevez le chèque à votre résidence dans la semaine suivante.

J'attends donc votre retour à savoir avec quelle option vous voulez aller. »

[37] Le 18 décembre 2006, le demandeur reçoit du « *Petit coup de main* » la facture pour la pose de 185 pieds linéaires de drain, la réparation du terrain et le remplacement de deux arbres au montant de 6 250 \$ travaux effectués en octobre et novembre 2006 (P-9).

[38] Le 25 avril 2007, le demandeur obtient du Groupe Renaissance une soumission pour faire des travaux de finition au montant de 2 295 \$ (P-11).

[39] Les demandeurs intentent leur action le 7 mai 2007 pour la somme de 21 284,35 \$.

[40] Pour rétablir l'aménagement paysager suite aux travaux, les demandeurs ont dû acheter certaines plantes au coût de 364,20 \$ (P-18).

[41] À l'audition, les demandeurs déclarent qu'ils ont dû subir les inconvénients liés aux travaux assumés par les assureurs. C'est-à-dire le bruit, la poussière durant les travaux ainsi que le va-et-vient des ouvriers. Ils ont été privés de l'usage de leurs biens et vêtements qui étaient entreposés dans le sous-sol.

[42] Par ailleurs, ils ont constaté des malfaçons; le tuyau de la sécheuse n'était pas attaché convenablement dans le toit et ne sort pas convenablement de la maison.

[43] Le demandeur résume les coûts de réfection requis suite à la découverte des vices cachés et des malfaçons comme suit :

- 6 250 \$ payé à « *Petit coup de main* » pour la pose d'un drain de 185 pieds linéaire (P-9);
- 2 000 \$ représentant la valeur des travaux effectués par le demandeur lui-même, soit 100 heures consacrées à nettoyer le sous-sol, à aspirer l'eau à déplacer les biens situés au sous-sol, à nettoyer le terrain et à étendre la terre et la boue, à réparer le tuyau de la sécheuse, etc., au taux horaire de 20 \$;
- 439,20 \$ payé à *Groupe Plomberie et chauffage G.S.* pour le remplacement du tuyau pour la pompe du puisard (P-10);
- 1 507,14 \$ pour réparer les dommages causés par l'eau au sous-sol de la maison, non couverts par les sommes reçues de l'assureur pour faire les travaux que le défendeur devait faire et pour réparer les malfaçons découvertes :

- <i>Facture de constructions en phase (17 a)</i>	2 808,75 \$
- <i>Facture de tapis Sicard (17b)</i>	1 107,37 \$
- <i>Facture de peinture (17c)</i>	398,00 \$
- <i>Réparations de murs et joints</i>	<u>300,00 \$</u>
<i>moins somme reçue de l'assureur :</i>	3 107,48 \$

[44] Les demandeurs déclarent qu'ils ont acheté la maison d'un entrepreneur général en construction, tel qu'il se décrit lui-même dans le contrat notarié (P-4); il a vendu un immeuble lui appartenant comprenant une maison qu'il a bâtie, il serait donc assujéti aux règles du contrat d'entreprise relatives aux garanties contre les malfaçons. Les malfaçons ont été découvertes moins d'un an après la prise de possession, le défendeur serait donc responsable de la réfection des malfaçons en vertu d'une obligation à titre d'entrepreneur.

[45] Par ailleurs, compte tenu de sa formation et de son expérience à titre d'entrepreneur, le défendeur savait ou devait savoir que la maison était affectée de vices cachés ou de malfaçons lors de la vente.

[46] Les demandeurs s'estiment ainsi bien fondés de demander 20 000 \$ à titre de dommages et intérêts pour la perte de valeur de revente de l'immeuble, pour la perte de jouissance de leur sous-sol dont ils sont privés depuis la fin du mois de juin, pour l'ensemble des troubles, tracas et inconvéniens liés à l'ensemble des circonstances, en plus des frais juridiques et inconvéniens comme perte de vacances subies par les demandeurs, considérant que le défendeur connaissait les vices et malfaçons et a négligé d'en informer les demandeurs.

[47] L'ingénieur Charron dépose ses comptes d'honoraires :

P-12	Expertise	866,02 \$
P-20	Services techniques	603,94 \$
P-20 a)	Comparution en Cour	265,26 \$
P-20 b)	Comparution en Cour	<u>856,72 \$</u>
	Total :	2 591,94 \$

[48] Les frais d'avocat ont été de 15 156,77 \$ (P-19).

[49] Selon le défendeur, la situation de la pente inversée était clairement visible et ne constitue pas selon lui un vice caché.

[50] Selon le défendeur, l'infiltration d'eau est le résultat non pas d'un vice de construction ou de conception. Selon lui le puits d'épuisement "*sump pump*" fut installé après la construction lorsqu'il a réalisé que la nappe phréatique était haute, ce qui lors d'une pluie excessive, a occasionné une infiltration d'eau dans le sous-sol.

[51] Selon le défendeur, le système de drain au pourtour de la fondation s'écoule par gravitation dans le fossé municipal, mai vu la hauteur de la nappe phréatique, l'eau se situant sous la dalle du plancher du sous-sol, devait quand même être évacué d'où l'installation du puits d'épuisement.

[52] Selon le défendeur, l'infiltration d'eau résulterait plutôt du fait que la pompe fut déconnectée ou a manqué d'électricité, ce qui par la suite des choses, a occasionné l'infiltration d'eau en provenance du plancher; ceci ne serait pas un vice caché, mais un manque de diligence de la part des demandeurs quant à la supervision de la pompe. D'après lui, le demandeur confond le fait qu'une infiltration ainsi qu'une dalle soit hydrofuge, mais non imperméable, et en conséquence, l'entretien de la pompe submersible est des plus important.

[53] L'expertise Beaulieu a entraîné les coûts de 2 755 \$ (D-1 A) : expertise : 550 \$, plus (D-1 B) : rencontres préparatoires et vacation en Cour : 2 205 \$.

ANALYSE ET MOTIFS

[54] L'objet du litige vise la responsabilité du vendeur entrepreneur ou de l'obligation de garantie du vendeur.

I. Responsabilité du vendeur entrepreneur

[55] En l'espèce, le défendeur n'est pas un vendeur ordinaire. Il se décrit lui-même comme entrepreneur général dans le contrat de vente (P-4). Il exerce une occupation particulière de construction de maisons. Il construit des maisons qu'il habite avec sa famille pour les revendre ensuite.

[56] L'article 1794 du Code civil du Québec précise la responsabilité du vendeur entrepreneur dans les termes suivants :

« 1794. La vente par un entrepreneur d'un fonds qui lui appartient, avec un immeuble à usage d'habitation bâti ou à bâtir, est assujettie aux règles du contrat d'entreprise ou de service relatives aux garanties, compte tenu des adaptations nécessaires. Les mêmes règles s'appliquent à la vente faite par un promoteur immobilier. »

[57] Cet article prévoit les règles du contrat d'entreprise et celles de service relatives aux garanties, lorsque les ventes sont faites par un entrepreneur d'un fond qui lui appartient.

[58] Cette vente est donc assujettie aux règles du contrat d'entreprise; il y a donc lieu d'appliquer l'article 2120 du Code civil du Québec qui édicte ce qui suit :

« 2120. L'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur pour les travaux qu'ils ont dirigés ou surveillés et, le cas échéant, le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont tenus conjointement pendant un an de garantir l'ouvrage contre les malfaçons existantes au moment de la réception, ou découvertes dans l'année qui suit la réception. »

[59] Ce qui signifie que le défendeur entrepreneur est tenu pendant un an de garantir l'ouvrage contre les malfaçons existantes au moment de la réception ou découvertes dans l'année qui suit la réception.

[60] En l'espèce, en plus de la garantie contre les vices cachés, il y a lieu d'appliquer les dispositions de l'article 1794 précité. Dans le présent cas, la qualité d'entrepreneur ne fait pas de doute puisque le vendeur se décrit lui-même comme entrepreneur général dans l'acte de vente.

[61] Selon la preuve, bien que dûment avisé, le vendeur entrepreneur refuse ou néglige de prendre les moyens nécessaires pour remédier à la situation. Plutôt que de reconnaître cette malfaçon et le vice caché au niveau du drainage du plancher du sous-sol, il soutient que les infiltrations récurrentes résultent du fait qu'à chaque fois la pompe se serait déconnectée ou manquerait d'électricité et que cela résulterait d'un manque de diligence de la part des acheteurs quant à la supervision de la pompe.

[62] S'il n'y avait eu qu'une seule infiltration d'eau, cette hypothèse du vendeur aurait pu être vraisemblable, mais la preuve établit que dès le premier mois d'occupation, à l'occasion d'averses de pluie, il y eut infiltration le 5 juin, le 30 juin et le 3 juillet.

[63] À chaque fois, le vendeur en a été informé. Selon le demandeur, le défendeur aurait alors admis lors de ces conversations téléphoniques, avoir lui-même eu des infiltrations, mais qu'il croyait avoir résolu le problème par l'installation d'une pompe d'épuisement après la construction. À l'audition, le défendeur nie avoir fait une telle déclaration. La version des demandeurs sur ce point nous apparaît plus crédible que l'hypothèse soutenue par le vendeur.

[64] Étant constructeur de maisons, le défendeur aurait pu dès les dénonciations verbales, aller sur place pour vérifier la situation et le cas échéant effectuer lui-même les travaux correctifs à un prix moindre peut-être, mais il n'a rien fait avant de recevoir une deuxième mise en demeure, cette fois par avocat.

[65] La Cour retient donc la thèse de l'expert des demandeurs comme la plus vraisemblable, à savoir que la maison fut construite à une élévation trop basse, compte tenu du drainage provenant de la partie est du terrain. L'eau s'infiltré le long des fondations, principalement le long du mur est et se dirige ensuite vers les drains de fondation.

[66] L'eau engorge les drains de fondation au point tel que la pompe du sous-sol ne peut suffire à la tâche, d'où une résurgence à différents endroits sur le plancher du sous-sol. Le problème résulte des choix faits par le vendeur entrepreneur; il a construit la maison, dans le chemin de drainage naturel des eaux, sans y aménager un système de diversion de celles-ci.

II. L'obligation de garantie du vendeur

[67] L'acte de vente (P-4) stipule que le défendeur vend avec la garantie légale. La simple mention faite à la clause 10 que l'acheteur prend l'immeuble dans l'état où il se trouve, après l'avoir vu et examiné à leur satisfaction, n'est pas suffisante pour constituer une renonciation à cette garantie légale, que ce soit au titre ou à la qualité de l'immeuble¹.

[68] À cet égard, l'article 1726 du *Code civil du Québec* édicte ce qui suit :

« 1726. Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert. »

[69] Pour que les acheteurs aient droit à la garantie légale quant à la qualité de l'immeuble, ils doivent établir les éléments suivants : la présence d'un vice grave, antérieur à l'achat, inconnu par ceux-ci au moment de l'achat et qu'il soit caché.

[70] Présence d'un vice caché : la preuve a établi que le sous-sol fut construit à une élévation trop basse compte tenu du drainage provenant de la pente du terrain. L'eau s'infiltrait le long des fondations, principalement le long du mur est. L'eau s'engorge sous la dalle au point que la pompe submersible ne peut suffire à la tâche d'où une résurgence à différents endroits sur le plancher du sous-sol. Cette résurgence ne s'est pas produite qu'une fois, mais à chaque fois qu'il y avait averse abondante de pluie.

[71] Ce problème résulte du fait que la maison fut construite dans le chemin de drainage naturel des eaux sans y aménager un système de diversion de celles-ci.

[72] Ces infiltrations d'eau sont donc attribuables à une fondation non conforme aux règles de l'art, notamment aux dispositions du *Code national du bâtiment*, la norme requiert de construire à un niveau supérieur à la nappe phréatique ou d'y aménager un système de diversion des eaux. De plus, pour se conformer à ce Code, il aurait fallu mettre une membrane isolante sous le ciment. La preuve tend aussi à établir que le drain périphérique ne fonctionne pas efficacement vu la récurrence des infiltrations d'eau.

¹ Martin c. Boulard, 1998 R.D.I. 73 (C.S.); Colanaro c. Rizzi, 500-05-005107-949, juge Pierre Dalphond; Varin c. Laprade R.E.J. B, 98-5724 (C.Q.); Jobin, La vente, (Éd. Blais, 1993, p. 146).

